

**MEKANISME PEMERIKSAAN TERHADAP PPAT YANG  
DIDUGA MELAKUKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN  
AKTA PERALIHAN TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

**YOLLENSIA GRIFERIANA HARAHAP**

**1806200264**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2023**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**UMSU**  
 Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

Nama : YOLLENSIA GRIFERIANA HARAHAP  
 NPM : 1806200264  
 Program Studi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA  
 Judul Skripsi : MEKANISME PEMERIKSAAN TERHADAP PPAT YANG DIDUGA MELAKUKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA PERALIHAN TANAH  
 Pembimbing : Dr. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI PEMBIMBINGAN	TANDA TANGAN
27-12-2022	Proposal, summary proposal	
18-01-2023	Revisi: daya beberapa catatan dalam summary	
02-02-2023	Bab I pendahuluan latar belakang	
21-03-2023	perumusan masalah BAB II Tinjauan pustaka seperangkat	
11-04-2023	Bab III Hasil penelitian direvisi semai catatan.	
01-05-2023	BAB III Hasil penelitian belum terkatas substansinya.	
09-06-2023	BAB IV Kesimpulan & Saran.	
10-08-2023	Beleah Babul Daftar pustaka	
11-08-2023	Acc transkrip	

Diketahui,  
 Dekan Fakultas Hukum

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
 NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H  
 NIDN : 0018098801



UMSU

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Jl. Sisinga No. 100 Medan 20132 Telp. (061) 822474 - 8221002  
Email: info@umsu.ac.id | humas@umsu.ac.id | E-mail:umsu@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : YOLLENSIA GRIFERIANA HARAHAP  
NPM : 1806200264  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA  
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PEMERIKSAAN TERHADAP PPAT YANG DI DUGA MELAKUKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA PERALIHAN TANAH

Ditandatangani dan Disampaikan Kepada  
Pangia Ujan

Medan, 20 September 2023

DOSEN PEMBIMBING

Dr. MHD. FEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H  
NIDN. 0018098801







**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJLIS PENDIDIKAN, PENELITIAN & PENGEMBANGAN PEMERINTAH PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AE/CP-PT/01/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> ~ [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) | [umsumedan](#) | [umsumedan](#) | [umsumedan](#) | [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

**NAMA** : YOLLENSIA GRIFERIANA HARAHAP  
**NPM** : 1806200264  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM ACARA  
**JUDUL SKRIPSI** : MEKANISME PEMERIKSAAN TERHADAP PPAT YANG DIDUGA MELAKUKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA PERALIHAN TANAH  
**PENDAFTARAN** : 5 Oktober 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

## SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

NIDN. 0122087502

**PEMIMPING**

Dr. MHD/TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H

NIDN. 0018098801

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UIN-PT  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PESELUTIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1911/SK/2018/PT-AL/K/P/2018/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahumsumedan](#) [umsamedan](#) [umsamedan](#) [umsamedan](#) [umsamedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**

**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA  
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, Tanggal 06 Oktober 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : YOLLENSIA GRIFERIANA HARAHAP  
**NPM** : 1806200264  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM ACARA  
**JUDUL SKRIPSI** : MEKANISME PEMERIKSAAN TERHADAP PPAT YANG DIDUGA MELAKUKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA PERALIHAN TANAH


**Dinyatakan** : (B) Lulus Yudisium dengan Predikat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Acara.

**PANITIA UJIAN**

Ketua

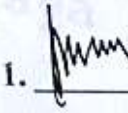

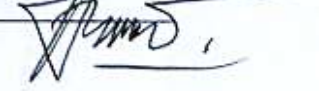
Sekretaris

  
**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

  
**Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H**  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. MUKHLIS, S.H., M.H
2. ERWIN ASMADI, S.H., M.H
3. Dr. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H

1.   
2.   
3. 







**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **YOLLENSIA GRIFERIANA HARAHAP**  
NPM : **1806200264**  
Program : **Strata – I**  
Fakultas : **Hukum**  
Program Studi : **Ilmu Hukum**  
Bagian : **Hukum Acara**  
Judul Skripsi : **MEKANISME PEMERIKSAAN TERHADAP  
PPAT YANG DI DUGA MELAKUKAN TINDAK  
PIDANA PEMALSUAN AKTA PERALIHAN  
TANAH**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, September 2023

Saya yang menyatakan



**YOLLENSIA GRIFERIANA HARAHAP**



STARS

## **ABSTRAK**

### **MEKANISME PEMERIKSAAN TERHADAP PPAT YANG DIDUGA MELAKUKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA PERALIHAN TANAH**

**YOLLENSIA GRIFERIANA HARAHAP**

Akta yang dibuat oleh PPAT dalam kegiatan jual beli tanah dikenal dengan sebutan Akta Jual Beli (AJB). AJB adalah akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai tanda bukti telah dilakukannya proses jual beli antara penjual dan pembeli dan berlaku juga sebagai dasar pendaftaran tanah dan beralihnya hak milik. Selain AJB, PPAT juga membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Akta Hibah. Pembuatan AJB sudah diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkabtan) Nomor 08 tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Permasalahan dalam pemeriksaan terhadap PPAT yaitu unsur-unsur tindak pidana pemalsuan, mekanisme pemeriksaan terhadap PPAT pemalsuan dan kendala yang dihadapi dalam pemeriksaan PPAT tindak pidana pemalsuan akta peralihan tanah.

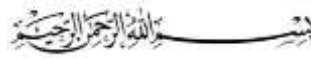
Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja. Sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, adapun yang dimaksud dengan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa bentuk-bentuk pemalsuan akta sertipikat hak milik tanah tidak hanya berupa pemalsuan isi, nama, tanda tangan, cap/stempel saja, namun dapat dilakukan pemalsuan terhadap sistematika dan wujud dari sertipikat tanah hak milik itu sendiri, yaitu pada Buku Tanah dan Surat Ukur. Mekanisme penyidikan terhadap tindak pidana pemalsuan akta sertipikat hak milik tanah tidak berbeda dengan tindak pidana lainnya, hanya upaya-upaya penyidik dalam membuat terang perkara yaitu memanggil Kepala Badan Pertanahan Nasional dan melakukan penelitian terhadap akta sertipikat hak milik tanah tersebut ke Laboratorium Forensik Kepolisian Negara Republik Indonesia. Hambatan-hambatan yang dihadapi, yaitu ketentuan peraturan yang tidak mengikuti perkembangan masyarakat, sumberdaya manusia yang tidak terpenuhi, prosedur yang relative lama yang harus dilalui oleh penyidik ketika memeriksa pejabat, dan keterangan tersangka yang berbelit-belit.

**Kata kunci: Pemeriksaan, PPAT, Tindak Pidana, Pemalsuan**



## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Mekanisme Pemeriksaan Terhadap PPAT Yang Diduga Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof.Dr.Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum. atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Kabag (Kepala Bagaian) penulis Bapak Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H selaku Pembimbing yang dengan penuh

kesabaran,perhatian telah memberikan dorongan,bimbingan dan arahan sehingga skripsi saya ini selesai.Semoga Allah senantiasa memberkahi setiap hidup Bapak&Keluarga.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus teruntuk orang tercinta,kedua orangtua saya. Dengan rasa hormat saya dan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Cinta pertama dan panutan saya,Ayahanda Tercinta Darwin Harahap dan pintu surga saya,ibunda Tersayang Nurhamna Marbun. Orangtua hebat yang selalu menjadi penyemangat saya,sebagai sandaran terkuat dan tempat berteduh ter-aman dari kerasnya dunia. yang tidak henti-hentinya mendoakan saya,memberikan kasih sayang dengan penuh cinta,terimakasih telah berjuang untuk kehidupan saya,berkat do'a dan dukungan kalian saya mampu bertahan sampai berada di titik ini. sehat selalu dan hiduplah lebih lama lagi. Ayah & Mama harus selalu ada disetiap perjalanan & pencapaian hidup saya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Illahi Robbi. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi pembacanya. Dan semoga ilmu yang penulis dapat selama diperkuliahan menjadi berkah buat penulis kedepannya. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya.

Semoga kita semua dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, Agustus 2023

**Hormat Saya  
Penulis,**

**Yollensia Griferiana Harahap  
1806200264**



## DAFTAR ISI

Abstrak .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi .....	iv

### BAB I PENDAHULUAN

<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
1. Rumusan Masalah .....	7
2. Faedah Penelitian .....	7
<b>B. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>8</b>
<b>C. Defenisi Operasional .....</b>	<b>8</b>
<b>D. Keaslian Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>E. Metode Penelitian .....</b>	<b>12</b>
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	12
2. Sifat Penelitian .....	12
3. Sumber Data .....	13
4. Alat Pengumpul Data .....	15
5. Analisis Data .....	16
<b>F. Jadwal Penelitian .....</b>	<b>16</b>

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

<b>A. Mekanisme Pemeriksaan Dalam Tindak Pidana .....</b>	<b>18</b>
<b>B. Bentuk-Bentuk Pemalsuan Akta Peradilan Tanah .....</b>	<b>27</b>
1. Pengertian Pemalsuan Akta .....	27
<b>C. Tugas Dan Kewenangan PPAT .....</b>	<b>32</b>
1. Tugas PPAT .....	32
2. Kewenangan PPAT .....	32

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Unsur-Unsur Tindak Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah	
---	--

Yang Dilakukan Oleh PPAT .....	45
B. Mekanisme Pemeriksaan Pemalsuan Akta Peralihan Tanah	
Yang Dilakukan Oleh PPAT .....	50
C. Hambatan Dalam Pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga	
Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah ..	67

#### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	70
B. Saran.....	72

#### **DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia adalah Negara hukum (*rechtsstaat*) yang mana hal ini secara tegas dinyatakan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945). Menurut Gustav Radbruch, dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.<sup>1</sup> Pada Negara hukum, ketiga unsur tersebut dalam perkembangannya adalah saling mempengaruhi dan salah satunya tidak boleh ditinggalkan. Disamping ketiga unsur itu, terdapat pula tiga prinsip negara hukum yaitu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Hal ini tentunya menuntut bahwa di dalam lalu lintas hukum salah satunya diperlukan adanya alat bukti dalam menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Pemanggilan menurut hukum acara perdata yaitu menyampaikan secara resmi (*official*) dan patut (*properly*) kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara di pengadilan, agar memenuhi dan melaksanakan hal-hal yang diminta dan diperintahkan majelis atau pengadilan. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ialah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Pengertian umum PPAT adalah pejabat umum yang

---

<sup>1</sup>Gustav Radbruch, *Einführung in die Rechtswissenschaft*, Germany, 1961, P.36, dikutip oleh Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, Bab Tentang *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 1993, halaman 1



diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap ke dalam akta.<sup>2</sup> Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas kepemilikan rumah. Jadi, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun, sehingga

---

<sup>2</sup> Penjelasan dan Fungsi PPAT, diakses dari [www.notarisdanppat.com](http://www.notarisdanppat.com), diakses pada tanggal 16 November 2022

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga merupakan Notaris yang diberi kekhususan dalam hal pembuatan akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, Setelah berlakunya Undang-undang Jabatan Notaris yang baru yakni Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menggantikan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, putusan Mahkamah Konstitusi tersebut diakomodir di dalam Undang-undang tersebut sehingga dikhawatirkan akan ada Notaris/PPAT yang terlibat dalam kriminalisasi. Tugas dan wewenang dimaksud diberikan kepada PPAT adalah tugas-tugas dan kewenangan yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan PPAT. Selain PPAT memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik, PPAT juga diberikan kewenangan lainnya sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan PPAT.<sup>3</sup> Dengan demikian kedudukan PPAT diakui secara yuridis sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

Kasus tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam putusan pidana nomor 1027 K/PID/2021 dan perkara putusan 369 K/PDT/2021 dimana terdakwa telah terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan yang dibubuhkan pada akta jual beli PPAT. Kronologis dari tindak pemalsuan tanda tangan di akta PPAT merupakan pemalsuan terhadap pemilik asli sertipikat yang dibubuhkan pada akta jual beli PPAT.

Masalah yang sering terjadi dalam pemeriksaan PPAT yaitu yang dihadapi oleh pembinaan dan pemeriksaan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala

---

<sup>3</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UI Press, 2009), halaman 13

Kantor Pertahanan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional khususnya kewajiban PPAT terkait struktur hukum. Tidak ada penerapan sanksi kepada PPAT untuk menyampaikan laporan bulanan melebihi 10 PPATS yang diwajibkan menyampaikan laporan aktanya kepada Kantor Wilayah Provinsi.

Pembuktian merupakan seperangkat instrumen sistem kaidah hukum yang mengatur tentang pembuktian, yakni menyangkut segala proses dan mekanisme terlihy menggunakan alat-alat bukti yang sah, mulai dari mengumpulkan dan menyampaikam alat bukti tersebut dan tindakan-tindakan dengan prosedur khusus guna mengetahui fakta-fakta yuridis di persidangan mempertahankan kepentingan pihak-pihak berkepentingan agar terangnya suatu peristiwa hukum yang bersengketaan.<sup>4</sup> Untuk mendapatkan bukti yang sah dilakukannya pemeriksaan terhadap PPAT. Proses pemeriksaan perkara di muka persidangan terhadap seseorang yang didakwa melakukan tindak pidana adalah pada awalnya hakim melakukan pemeriksaan dan membacakan perkara di pengadilan mengenai masalah terdakwa.<sup>5</sup> Apabila hakim menganggap bahwa pemeriksaan sidang pengadilan telah selesai, hakim mempersilahkan penuntut umum membacakan tuntutan. Ketentuan tersebut dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).

Pemalsuan dalam hukum Indonesia merupakan salah satu bentuk tindak pidana telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Memang

---

<sup>4</sup> Mhd. Teguh Syuhada Lubis. 2021. *Hukum Pembuktian Dalam Peradilan Di Indonesia*. Medan: Pustaka Prima, halaman 3

<sup>5</sup> Darmadi Djufri, *Proses Pemeriksaan Perkara Di Muka Persidangan Pada Dakwaan Tindak Pidana Dan Benda Sitaan Dalam Proses Peradilan*, Dalam Jurnal Solusi ISSN Vol 20 No.1 Januari 2022. halaman 49



pemalsuan sendiri akan mengakibatkan seseorang atau pihak merasa dirugikan. Hal inilah yang membuat pemalsuan ini diatur dan termasuk suatu tindak pidana.<sup>6</sup> Perbuatan pemalsuan merupakan suatu jenis pelanggaran terhadap kebenaran dan kepercayaan, dengan tujuan memperoleh keuntungan bagi diri sendiri atau orang lain. Suatu pergaulan hidup di dalam masyarakat yang teratur dan maju tidak dapat berlangsung tanpa adanya jaminan kebenaran atas beberapa bukti surat dan alat tukarnya. Karena perbuatan pemalsuan dapat merupakan ancaman bagi kelangsungan hidup dari masyarakat tersebut. Perbuatan pemalsuan dapat digolongkan pertama-tama dalam kelompok kejahatan “penipuan”, tetapi tidak

semua perbuatan penipuan adalah pemalsuan. Perbuatan pemalsuan tergolong kelompok kejahatan penipuan, apabila seseorang memberikan gambaran tentang suatu keadaan atas suatu barang (surat) seakan-akan asli atau kebenaran tersebut dimilikinya. Karena gambaran ini orang lain terperdaya dan mempercayai bahwa keadaan yang digambarkan atas barang atau surat tersebut itu adalah benar atau asli.

Dalam Al-Qur'an terdapat beberapa ayat tentang amanah dalam menjalankan tugas yang telah diberikan kepada umat Nya. Banyak umat Islam tidak lagi menjalankan amanah dalam segala hal yang diberikann tanggung jawab, kebanyakan berdusta, berkhianat dan lupa serta tidak menjalankan amanah, bahkan

yang lebih parah lagi menyalahgunakan amanah yang dititipkan kepadanya, padahal tanggung jawab bila dijalankan dengan amanah dapat menciptakan kehidupan yang harmonis.

---

<sup>6</sup> Skripsi. <https://sc.syekhnurjati.ac.id/esscamp/risetmhs/BAB11413214031.pdf> diakses Minggu, 21 Mei 2023 Pukul 13.33

Allah Swt berfirman:

إِن لَّا يَأْتِيَنَّكُمْ  
ن تَوَدُّوا أَن لَّا يَأْتِيَنَّكُمْ  
تَأْتِيَنَّكُمْ وَإِذَا  
هَلَّ هَلَّ هَلَّ هَلَّ

حَاجَّكُمْ أَمْ يَبْتَغِيْنَ  
وَأَبْلَغُ عَذَابِكُمْ  
عَنْ عَيْتِكُمْ لَئِن  
سَمِعْتُمْ نَادِيَ  
عَنْ عَيْتِكُمْ لَئِن

بَصْرًا  
رَأْيًا

Terjemahannya :

Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sungguh, Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar, Maha Melihat.

Dari ayat di atas dapat di pahami bahwa Allah menyuruh kita supaya menyampaikan amanah-Nya kepada yang berhak menerimanya, apabila seseorang menetapkan hukum antara manusia, maka hendaklah menetapkan hukum itu dengan adil, karena sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha melihat apa yang dikerjakan dari perintah-Nya. Tindak pemalsuan merupakan salah satu bentuk dari tidak amanah dalam jabatan.

Tindak pidana pemalsuan akta sertipikat hak milik atas tanah merupakan tindak pidana membuat surat palsu dan atau memalsukan dengan objek akta yang di palsukan adalah sertipikat hak milik atas tanah. Dapat diartikan bahwa tindak pidana pemalsuan akta hak milik atas tanah telah memenuhi unsur pemalsuan

namun berbeda objek nya saja yaitu akta sertipikat hak milik atas tanah yang di terbitkan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional dan atau apabila terkait peralihan hak milik atas tanah di bentuk dengan adanya akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT). Tindakan memalsukan sertipikat hak milik atas tanah dapat dilakukan oleh tersangka pada Buku Tanah dan Surat Ukur atau sistematika penulisan sertifikat hak milik atas tanah.

Pada penelitian ini berfokus pada pemeriksaan yang dilakukan oleh pejabat Kepolisian yang terdiri dari menerima pengaduan, penangkapan, penahanan, penggeledahan, penyitaan, pemeriksaan, dan penyitaan surat, memanggil orang untuk di dengar dan di periksa sebagai tersangka dan saksi, mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara, mengadakan penghentian penyidikan, dan mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.

Saat ini banyak sekali tindak pidana pemalsuan akta terjadi yang terjadi sekitar masyarakat tentang tindak pidana pemalsuan akta Sertifikat Hak Milik (SHM). Tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik atas tanah mengakibatkan kerugian materil, kerugian di kalangan masyarakat, kehormatan dan lain-lain. Dan dalam upaya pemeriksaan atas dugaan tindak pidana pemalsuan akta peralihan tanah.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, penulis sebagai tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul **“MEKANISME PEMERIKSAAN TERHADAP PPAT YANG DIDUGA MELAKUKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA PERALIHAN TANAH”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang maka dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana unsur tindak pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah yang dilakukan PPAT ?
2. Bagaimana Mekanisme Pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga Melakukan Tindak Pemalsuan Akta Peralihan Tanah ?
3. Bagaimana Hambatan Dalam Pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah?

## **2. Faedah Penelitian**

Berdasarkan rumusan diatas, penelitian ini dapat memberikan faedah antara lain:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan menambah pengetahuan bagi masyarakat umum dan juga dapat memberikan ilmu bagi mahasiswa sebagai pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan teoritis bagi kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat sebagai bahan untuk acuan dalam bidang hukum serta mengetahui mekanisme untuk memperoleh informasi mengenai cara penyelesaian tentang mekanisme pemanggilan dan pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga melakukan tindak pidana pemalsuan akta peralihan tanah.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dilakukan penelitian sebagai berikut:



1. Untuk mengetahui unsur tindak pidana pemalsuan akta peralihan tanah yang dilakukan PPAT.
2. Untuk mengetahui mekanisme pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga melakukan tindak pemalsuan akta peralihan tanah.
3. Untuk mengetahui kendala dalam pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga melakukan tindak pidana pemalsuan akta peralihan tanah.

### **C. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi/konsep konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.<sup>7</sup> Judul merupakan pokok pikiran yang menggambarkan secara singkat isi atau maksud suatu penelitian.

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “Mekanisme Pemanggilan dan Pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga melakukan tindak pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah”, maka dapat diajukan definisi operasional sebagai berikut:.

#### **1. Pemeriksaan**

Pemeriksaan adalah kegiatan untuk mendapatkan keterangan, kejelasan dan keidentifikasian dari tersangka, saksi ahli, tentang barang bukti maupun tentang unsur-unsur tindak pidana yang telah terjadi, sehingga kedudukan

---

<sup>7</sup> Ida Hanifah, Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima. Halaman 17

atau peranan seseorang maupun barang bukti didalam tindak pidana tersebut menjadi jelas dan dituangkan didalam berita acara pemeriksaan.

## 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No. 37/1998 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus.

PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT.<sup>8</sup>

## 3. Tindak Pidana Pemalsuan

Pemalsuan adalah kejahatan yang didalamnya mengandung system ketidak benaran atau palsu atas suatu hal yang sesungguhnya itu Nampak dari luar seolah-olah benar adanya, padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya.

## 4. Akta Peralihan Tanah

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau keterikatan dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, 2000. Halaman 682

#### D. Keaslian Penelitian

Persoalan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah bukanlah hal yang baru. Oleh karenanya, banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang Tindak Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan keperpustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran keperpustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perguruan Tinggi lainnya, tidak ditemukan penelitian yang sama dengan pokok bahasan yang diteliti yang berjudul **“Mekanisme Pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga melakukan tindak pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah”**. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian ini, antara lain:

1. Akbar Taufik Amrullah, NIM 15921040, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, tahun 2017 yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pemeriksaan Dan Pengambilan Minuta Akta Oleh Penyidik”. Penelitian ini merupakan penelitian dengan pendekatan yuridis empiris yang bertitik tolak dari akibat hukum penyimpangan terhadap tata penyidikan pengambilan minuta Pembuat Akta Tanah. Sedangkan penelitian yang berjudul “Mekanisme Pemeriksaan Terhadap PPAT Yang Diduga Melakukan Tindakan Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah” merupakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud

dengan jenis penelitian yuridis normatif yang bertitik tolak pada undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan dalam tindak pidana pemalsuan peralihan akta tanah.

2. Skripsi Neli Yurnita, NIM 102170170, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi Program Sarjana Ilmu Hukum, Tahun 2021 yang berjudul “Tindak Pidana Pemalsuan Surat Tanah Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam”. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan normatif yuridis. Sedangkan penelitian yang berjudul “Mekanisme Pemeriksaan Terhadap PPAT Yang Diduga Melakukan Tindakan Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah” merupakan jenis penelitian normatif yuridis, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif yang bertitik tolak pada undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan dalam tindak pidana pemalsuan peralihan akta tanah.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang diteliti saat ini mengarah kepada Mekanisme Pemeriksaan Terhadap PPAT Yang Diduga Melakukan Tindakan Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah.

### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian (*research methods*) sebagai cara kerja ilmiah dalam melakukan aktifitas penelitian, mengikuti sifat dan karakter objek keilmuan. Fungsi metode penelitian adalah alat untuk mengetahui sesuatu masalah yang akan diteliti,

baik ilmu-ilmu sosial, ilmu hukum, maupun ilmu lainnya. Guna mendapatkan hasil penelitian yang maksimal.

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja. Sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, adapun yang dimaksud dengan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.<sup>9</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Sesuai judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif) dengan menggunakan metode berfikir deduktif. penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwa untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Dyah Ochtprina Susanti,dkk. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 19

<sup>10</sup> Bambang Sunggono. 2017. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo persada. Halaman 2



### 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan adalah bersumber dari hukum islam dan juga data sekunder yang menggunakan bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selanjutnya sumber data yang didapat digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Quran dan As-Sunnah. Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut juga data kewahyuan. Dalam rangka menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Islam dan Kemuhammadiyah. Maka penelitian ini mengutip Al-Quran Surah An-Nisa ayat 58 tentang amanah dalam menjalankan jabatan.
- b. Data hukum Sekunder yaitu data yang terdiri dari tiga bahan hukum yaitu : buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum dan artikel yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- c. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Dalam penelitian ini berupa Undang-Undang yaitu : Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- d. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus, ensiklopedia, bahan dari internet, dan sebagainya.

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan data ini, data yang diperoleh dari data premier dan data sekunder menggunakan alat pengumpulan data berupa:

1. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atau kampus lain guna menghimpun data sekunder seperti :buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan dan lain sebagainya yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
2. *Online*, yaitu studi keperpustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

#### **5. Analisis Data**

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabraktraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan.<sup>11</sup> Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan Pasal-Pasal didalam Undang-Undang yang relevan dengan permasalahan,

---

<sup>11</sup> Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R & D*. Bandung: CV Alfabeta. Halaman 42

membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Data yang di analisis secara deskriptif sehingga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud.

#### **F. Jadwal Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan beberapa tahapan yang diajukan guna kelancaran penelitian dan hasil penelitian yang baik. Langkah-langkah yang dilakukan yaitu;

1. Tahap persiapan, pada tahap ini di lakukan persiapan pengajuan judul sera mencari buku-buku, jurnal, undang-undang, yang memerlukan waktu selama 2 ( dua minggu).
2. Tahap pengolahan data, pada tahap ini pengolahan data penyempurnaan semua data yang diperoleh berdasarkan data yang sudah ada dan diperlukan waktu selama 2 (dua minggu).
3. Tahap pelaksanaan, pembuatan proposal, pengesahan proposal dan pengadaan proposal memerlukan waktu selama 2 (dua minggu).
4. Tahap penyelesaian, pada tahap ini dilakukan penyelesaian akhir dari penelitian menjadi skripsi dan masuk kepada tahap pemeriksaan oleh dosen pembimbing yang memerlukan waktu selama 4 (empat minggu).

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Mekanisme Pemeriksaan Dalam Tindak Pidana**

Pemeriksaan/penyidikan dalam bahasa Belanda sama dengan *opsporing*. Menurut De Pinto, menyidik (*opsporing*) berarti pemeriksaan permulaan oleh pejabat-pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang segera setelah mereka dengan jalan apapun mendengar kabar yang sekedar beralasan, bahwa ada terjadi suatu pelanggaran.

Adanya pemeriksaan pendahuluan, pemeriksaan pendahuluan adalah pemeriksaan yang dilakukan majelis hakim dalam sidang pertama, sebelum melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara. Pemeriksaan pendahuluan ini dilakukan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Panel Hakim yang sekurang-kurangnya terdiri dari 7 orang Hakim. Proses pemeriksaan perkara di muka sidang terhadap seseorang yang didakwa melakukan tindak pidana adalah hakim terlebih dahulu memeriksa dan membacakan perkara di pengadilan mengenai masa lah terdakwa.<sup>12</sup>

Proses Pemeriksaan Penyidikan yang Dilakukan Oleh Penyidik. Pemeriksaan yang dilakukan oleh Penyidik difokuskan sepanjang hal yang menyangkut persoalan hukum. Titik pangkal pemeriksaan dihadapan Penyidik ialah tersangka. Dari dialah diperoleh keterangan mengenai peristiwa pidana yang

---

<sup>12</sup> Mahkamah Konstitusi. *Lembaga Pengawal Konstitusi*. Diakses <https://www.mkri.id/index.php?page=web.PemeriksaanPendahuluan&menu=4> pada tanggal 07 Agustus 2023 pukul 21.12

sedang diperiksa. Akan tetapi, sekalipun tersangka yang menjadi titik tolak pemeriksaan, terhadapnya harus diberlakukan asas akusatur. Tersangka harus ditempatkan pada kedudukan manusia yang memiliki harkat martabat. Dia harus dinilai sebagai subjek, bukan sebagai objek, yang diperiksa bukan manusia tersangka. Perbuatan tindak pidana yang dilakukannya adalah yang menjadik objek pemeriksaan. Pemeriksaan tersebut ditujukan ke arah kesalahan tindak pidana yang dilakukan oleh tersangka. Tersangka harus dianggap tak bersalah, sesuai dengan prinsip hukum “ praduga tak bersalah ” (presumption of innocent) sampai diperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pemeriksaan tindak pidana, tidak selamanya hanya tersangka saja yang harus diperiksa. Adakalanya diperlukan pemeriksaan saksi atau ahli. Demi untuk terang dan jelasnya peristiwa pidana yang disangkakan. Namun, kepada tersangka harus ditegakkan perlindungan harkat martabat dan hak-hak asasi, kepada saksi dan ahli, harus juga diperlakukan dengan cara yang berperikemanusiaan dan beradab. Menurut Buku Petunjuk Pelaksanaan Tentang Proses Penyidikan Tindak Pidana, yang ditetapkan oleh Kapolri Jendral Polisi Drs. Rusdihardjo tanggal 1 September 2000 di Jakarta, di dalam Bab II (Penggolongan) disebutkan bahwa kegiatan-kegiatan pokok dalam rangka penyidikan tindak pidana dalam buku petunjuk pelaksanaan (Bujuklak) ini dapat digolongkan sebagai berikut :<sup>13</sup>

Penyidikan tindak pidana meliputi :

1. Penyelidikan

---

<sup>13</sup> Drs. Rusdiharjo. 2000. *Petunjuk Pelaksanaan Tentang Proses Penyidikan Tindak Pidana*. Jakarta. Halaman 53



2. Penyidikan:

- a. Pemanggilan
- b. Penangkapan
- c. Penahanan
- d. Penggeledahan
- e. Penyitaan

3. Pemeriksaan:

- a. Saksi
- b. Ahli
- c. Tersangka

4. Penyelesaian dan Penyerahan Berkas Perkara :

- a. Pembuatan resume
- b. Penyusunan berkas perkara
- c. Penyerahan berkas perkara
- d. Dukungan Teknis Penyidikan
- e. Administrasi Penyidikan
- f. Pengawasan dan Pengendalian Penyidikan.

Jadi, dapat diketahui proses pemeriksaan menurut Bujuklak adalah seperti rangkaian yang telah Penulis uraikan diatas tersebut. Akan tetapi, Penyidik Polri tidak secara serta-merta dapat melakukan kegiatan penyidikan dengan semaunya, melainkan ada juga batasan-batasan yang harus diikuti oleh Penyidik tersebut agar tidak melanggar hak asasi manusia mengingat kekuasaan Penyidik dalam melakukan rangkaian tindakan tersebut terlampau besar. Batasan-batasan kegiatan

Penyidik tersebut terdapat pada Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2009 Tentang Implementasi Prinsip Dan Standar Hak Asasi Manusia Dalam Penyelenggaraan Tugas Kepolisian Republik Indonesia. Dilihat dalam Pasal 52 KUHAP: “Dalam pemeriksaan pada tingkat penyidikan dan pengadilan, tersangka atau terdakwa berhak memberikan keterangan secara bebas kepada Penyidik atau Hakim.”

Pasal 117 ayat (1) KUHAP dinyatakan bahwa: “Keterangan tersangka dan atau saksi kepada Penyidik diberikan tanpa tekanan dari siapa pun dan atau dalam bentuk apapun.”<sup>14</sup>

Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP) mengatakan Penyidik adalah Pejabat polisi negara Republik Indonesia atau pejabat pegawai negeri sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan. Menurut Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP) yang menjadi penyidik adalah :

1. Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia;
2. Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 Tentang tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (LN Tahun 1983 Nomor 36, TLN Nomor 36) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010

---

<sup>14</sup>M. Yahya Harahap. 2017 *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Penyidikan dan Penuntutan*. Jakarta: sinar grafika, Halaman 101

tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (LN Tahun 2010 Nomor 90, TLN Nomor 90) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 92 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana ( LN Tahun 2015 Nomor 290, TLN Nomor 5772) yang dikehendaki oleh Pasal 6 ayat 2 KUHAP kepangkatan pejabat penyidik, penyidik dapat dibagi menjadi:

- a. Pejabat Penyidik;
- b. Penyidik Pembantu;
- c. Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil.

Penyidik yang mengetahui, menerima laporan atau pengaduan tentang terjadinya suatu peristiwa yang patut diduga merupakan tindak pidana wajib segera melakukan tindakan penyidikan yang diperlukan (Pasal 106 KUHAP), sebagai berikut:

- a. Tugas Penyidik

Tugas penyidik yaitu melakukan penyidikan yang berupa serangkaian tindakan penyidik dalam hal menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindakan pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya. Dari pengertian ini dapat disimpulkan tugas penyidik adalah:

1. Mengumpulkan bukti-bukti berupa:

- a) Alat-alat yang ditemukan dilokasi kejadian atau alat yang digunakan atau membantu pelaksanaan tindak pidana;

- b) Bukti tertulis atau surat;
- c) Keterangan saksi, saksi ahli dan terdakwa.

## 2. Menemukan tersangkanya.

Apabila bukti-bukti yang ditemukan mengarahkan pada seseorang, maka penyidik bias menemukan tersangka pelaku tindak pidana tersebut. Pelaksanaan tugasnya sebagai seorang penyidik wajib menjunjung tinggi hukum yang berlaku. Setiap tugas yang terurai di atas penyidik wajib membuat berita acara tentang pelaksanaan tindakan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana dengan tidak mengurangi ketentuan lain dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana. Apabila penyidikan sudah dianggap selesai, penyidik menyerahkan tanggungjawab atas tersangka dan barang bukti kepada Penuntut Umum.

### a. Wewenang Penyidik

Pasal 7 ayat (1) KUHAP menyebutkan wewenang penyidik yaitu:

1. Menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya tindak pidana;
2. Melakukan tindakan pertama pada saat di tempat kejadian;
3. Meyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal dari tersangka;
4. Melakukan penangkapan, penahanan, penggeledahan dan penyitaan;
5. Melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;
6. Mengambil sidik jari dan memotret seorang;
7. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;

8. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan

Pemeriksaan perkara;

9. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.

b. Tinjauan Umum Terhadap Tindak Pidana.

1. Pengertian Tindak Pidana

*Het Strafbbaar Feit* merupakan bahasa Belanda bila diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia, yang oleh beberapa sarjana Indonesia menggunakan beberapa istilah yang berbeda, namun semuanya bertujuan untuk mengartikan istilah tersebut ke dalam bahasa Indonesia, yaitu:

- a) Perbuatan yang boleh dihukum: MR. KARNI (Ringkasan tentang Hukum Pidana 1950); SUSILO (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana); H.J. van SCHRAVENDIJK (Buku pelajaran tentang Hukum Pidana Indonesia 1956) dan sebagainya;
- b) Peristiwa pidana: Mr. R. TRESNA (Asas-asas Hukum Pidana); E.UTRECHT (Hukum Pidana I); juga WIRJONO PRODJODIKORO (Hukum Acara Pidana di Indonesia cet. Ke-V, 1962) dan sebagainya;
- c) Perbuatan pidana: MOELJATNO (Perbuatan Pidana dan pertanggung jawab pidana), SUPRAPTO (Hukum PidanaEkonomi) dan sebagainya;
- d) Tindak pidana: SATOCHID KARTANEGARA (dalam rangkaian kuliah beliau di U.I. dan AHM/PTHM), WIRJONO PRODJODIKORO (Asas-asas hukum pidana di Indonesia), SUBEKTI (Hukum Pembuktian), CH.

HIMAWAN (DEVISA).<sup>15</sup>

Tindak pidana dipakai dalam hukum pidana karena tumbuhnya dari pihak kementerian kehakiman, sering dipakai dalam perundang-undangan.<sup>16</sup> Namun, SATOCHID KARTANEGARA dalam rangkaian kuliah beliau menganjurkan pemakaian istilah tindak-pidana, karena istilah tindak (tindakan), mencakup pengertian melakukan atau berbuat ( *actieve handeling* ) dan/atau pengertian tidak melakukan, tidak berbuat, tidak melakukan suatu perbuatan ( *passieve handeling* ). Istilah perbuatan berarti melakukan, berbuat ( *actieve handeling* ) tidak mencakup pengertian mengakibatkan/tidak melakon.

Istilah peristiwa, tidak menunjukkan kepada hanya tindakan manusia. Sedangkan terjemahan pidana untuk *strafbaar* adalah sudah tepat. Selain daripada pendapat sarjana Satochid Kartanegara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negera Nomor 3209, selanjutnya disingkat KUHAP) juga menggunakan istilah tindak pidana, oleh karena itu dalam penelitian ini penulis menggunakan istilah tindak pidana sebagai terjemahan dari *Het Strafbaar Feit* .

Istilah peristiwa, tidak menunjukan kepada hanya tindakan manusia. Sedangkan terjemahan pidana untuk strafbaar adalah sudah tepat. Selain daripada pendapat sarjana satochid kartanegara, Undang-Undang Republik Indonesia nomor

---

<sup>15</sup> E.Y. Kanter dan S.R. Sianturi. 2002. *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya* . Jakarta: Stora Grafika, halaman 206-207.

<sup>16</sup> Moeljatno. April 2015. *Asas-Asas Hukum Pidana , Cet. 9*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman. 60.

8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana ( Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209, Selanjutnya Di singkat KUHAP ) jugamenggunakan istilah tindak pidana, oleh karna itu dalam penelitian ini penulis menggunakan istilah pidana sebagai terjemahan dari *Het Strafbaar Feit*.

Dengan demikian pengertian/definisi tindak pidana adalah suatu tindakan pada tempat, waktu dan keadaan tertentu, yang dilarang (atau diharuskan) dan diancam dengan pidana oleh undang-undang, bersifat melawan hukum, serta dengan kesalahan dilakukan oleh seseorang (yang mampu bertanggung jawab).

## 2) Unsur-Unsur Tindak Pidana <sup>17</sup>

Tindak pidana yang ada baik dalam KUHP maupun dalam peraturan perundang-undangan di luar KUHP, ada 11 unsur tindak pidana yaitu:

- 1) Unsur tingkah laku;
- 2) Unsur melawan hukum;
- 3) Unsur kesalahan;
- 4) Unsur akibat konstitutif;
- 5) Unsur keadaan yang menyertai;
- 6) Unsur syarat tambahan untuk dapat dituntut pidana;
- 7) Unsur syarat tambahan untuk diperberatnya pidana;
- 8) Unsur syarat tambahan untuk dapatnya dipidana;
- 9) Unsur objek hukum tindak pidana;
- 10) Unsur kualitas subjek hukum tindak pidana;

---

<sup>17</sup> Adami Chazawi.2017. *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I*.Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Cetakan Ke- VII,halaman 67.

11) Unsur syarat tambahan untuk diperingannya pidana.

## **B. Bentuk-Bentuk Pemalsuan Akta Peralihan Tanah**

### 1. Pengertian Pemalsuan Akta

#### a. Pemalsuan

Pemalsuan merupakan Perbuatan pemalsuan merupakan suatu jenis pelanggaran terhadap kebenaran dan keterpercayaan, dengan tujuan memperoleh keuntungan bagi diri sendiri atau orang lain. Suatu pergaulan hidup yang teratur di dalam masyarakat yang maju teratur tidak dapat berlangsung tanpa adanya jaminan kebenaran atas beberapa bukti surat dan dokumen-dokumen lainnya. Karenanya perbuatan pemalsuan dapat merupakan ancaman bagi kelangsungan hidup dari masyarakat tersebut. Manusia telah diciptakan untuk hidup bermasyarakat, dalam suasana hidup bermasyarakat itulah ada perasaan saling ketergantungan satu sama lain. Di dalamnya terdapat tuntutan kebiasaan, aspirasi, norma, nilai kebutuhan dan sebagainya. Kesemuanya ini dapat berjalan sebagaimana mestinya jika ada keseimbangan pemahaman kondisi sosial tiap pribadi. Tetapi keseimbangan tersebut dapat goyah bilamana dalam masyarakat tersebut ancaman yang salah satunya berupa tindak kejahatan pemalsuan.

Pemalsuan yang dilakukan terhadap akta otentik sesungguhnya telah diatur secara *lex specialist* pada Pasal 264 ayat (1) KUHP. Dimana pemalsuan yang dilakukan terhadap akta otentik merupakan bentuk pemalsuan surat yang diperberat. Namun, Pasal 264 ayat (1) KUHP tidak dapat diterapkan dalam kasus yang menjadi pembahasan ini. Hal ini karena yang berwenang membuat akta otentik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan permasalahan dalam



pembahasan ini yang membuat adalah pegawai PPAT, sehingga tindak pidana pemalsuan akta otentik yang berupa akta jual beli dalam kasus ini termasuk ke dalam pemalsuan surat dalam bentuk standard yang diatur dalam Pasal 263 KUHP yang menentukan :

1. Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan, atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah dan bangunan. Pemalsuan Sertifikat merupakan salah satu tindak pidana yang di atur dalam Pasal 263 ayat KUHP Membuat surat palsu adalah membuat surat yang seluruh atau sebagian isinya palsu. Palsu artinya tidak benar atau bertentangan dengan yang sebenarnya. Palsunya surat atau tidak benar surat terletak pada asal atau si pembuat. Pelaku Pemalsuan Sertifikat dapat juga dijerat Pasal 264 ayat (1) karena dapat merugikan, Untuk mencegah pemalsuan sertifikat tanah atau bangunan, maka pemilik tanah harus lebih waspada dan lebih hati- hati. Pemilik tanah tidak

diperbolehkan, memberikan sertifikat asli atau fotocopy sertifikat kepada pihak lain dengan alasan apa pun, kecuali kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris. Dalam tindak pidana pemalsuan sertifikat tanah sudah ada sanksi dan hukuman yang tegas seperti yang sudah diatur dalam KUHP yaitu pada pasal 263 dan 264 KUHP.

#### b. Akta

Menurut S.J. Fockema Andreae, kata akta berasal dari bahasa Latin *acta* yang berarti *geschrift* atau surat.<sup>18</sup> Menurut J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin dan J. T. Prasetyo dalam bukunya “Kamus Hukum” mengartikan kata akta sebagai naskah, piagam. A. Pitlo, mengartikan akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>19</sup>

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, “*Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan*

---

<sup>18</sup> H.R. Daeng Naja 2012, *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 9.

<sup>19</sup> J.C.T Simorangkir, dkk 2000. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 6.



---

<sup>20</sup> Putri Ayu Trisnawati., *Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah*, diakses <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, diakses pada Selasa 23 Mei 2023 Pukul 11.02

<sup>21</sup> Tafsir Web. *Surah An-Nisa*, diakses <https://tafsirweb.com/1590-surat-an-nisa-ayat-58.html> pada Rabu 09 Agustus 2023 Pukul 23.20

Dari ayat di atas dapat di pahami bahwa Allah menyuruh kita supaya menyampaikan amanah-Nya kepada yang berhak menerimanya, apabila seseorang menetapkan hukum antara manusia, maka hendaklah menetapkan hukum itu dengan adil, karena sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha melihat apa yang dikerjakan dari perintah-Nya. Tindak pemalsuan merupakan salah satu bentuk dari tidak amanah dalam jabatan.

Peralihan hak atas tanah yang di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Pasal 37 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku.

Kemudian menurut Sudikno Mertokusumu, akta adalah surat yang diberitanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>19</sup> Akta peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta sendiri dapat dibedakan jenisnya yaitu akta di bawah tangan dan akta autentik, dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Akta di Bawah Tangan.

Akta di bawah tangan adalah akta yang harus dibuat di antara mereka para pihak yang membuat akta, atau dengan kata lain tanpa keterlibatan orang lain, bahkan lazimnya dalam penandatanganan akta di bawah tangan tersebut, tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Mengenai akta di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu dalam Pasal 1877 KUH Perdata disebutkan bahwa, jika seorang memungkirkan tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.<sup>22</sup>

Mengenai akta di bawah tangan ini tidak ada diatur dalam HIR, tetapi dalam Rbg diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305, dan dalam KUH perdata diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880, serta dalam Stb. 1867 No. 29. Berkaitan dengan pendaftaran tanah sehingga diterbitkan sertipikat tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta di bawah tangan tidak dapat lagi dipakai untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diseluruhnya Indonesia.

Akta juga berfungsi sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan adanya suatu perbuatan hukum. Karena pendaftaran tanah hanya bukti outentik yang dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta outentik perbuatan hukum tersebut. Apabila terjadi

---

<sup>22</sup> Samsaimun, *Op. Cit*, halaman 58

peralihan hak atas tanah, dan akta tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Apabila didaftarkan, maka Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan ketentuan Pasal 45 1b Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2).

Dengan demikian, guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, aktanya dibuat dihadapan PPAT, agar akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah. Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal

b. Akta Autentik/otentik.

Pasal 1868 KUH Perdata memberikan batasan unsur yang dimaksud dengan akta otentik, yaitu:

1. Akta itu harus dibuat oleh ( *door* ) atau di hadapan ( *ten overstaan* ) seorang Pejabat Umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;  
dan;

3. Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Sedangkan KUHP dalam Penjelasan Pasal 264, dikatakan akte otentik apabila surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang, misalnya akte kelahiran. Akta autentik/otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, yang mana berdasarkan bentuknya akta autentik/otentik memiliki tiga bentuk kekuatan pembuktian, antara lain:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah ( *uitwendige berwijskracht* ); Suatu naskah yang lahirnya nampak sebagai suatu naskah otentik dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk naskah-naskah semacam itu dianggap sebagai naskah otentik sampai ternyata terbukti sebaliknya. Karenanya beban pembuktian diletakkan pada siapa yang menyangkal otentisitasnya itu. Tanda tangan dari pejabat yang ada dianggap pasti benar. Baik ilmu hukum maupun praktik peradilan sama-sama sependapat bahwa kekuatan pembuktian lahir dari akta otentik ini berlaku bagi setiap orang dan tidak terbatas pada pihak yang berkepentingan dengan isi dari naskah tersebut. Sebagaimana akan kita ketahui nanti kekuatan pembuktian lahir seperti ini tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan. Sebagai alat bukti, maka kekuatan pembuktian lahir inilah keistimewaan dari akta otentik;

2. Kekuatan pembuktian formil( *formelee bewijskracht* )

Akta otentik dalam arti formil itu membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dikerjakan oleh pejabat umum tersebut. Karenanya yang pasti dianggap benar adalah hari tanggal dari akta itu, tempat



dibuatnya akta tersebut, kebenaran dari tanda tangan-tanda tangan yang dibubuhkan dibawahnya dan terhadap setiap orang dianggap benar bahwa yang menandatangani itu telah menerangkan segala apa yang tertulis di atas tanda tangannya tetapi jelas bahwa kekuatan pembuktian ini tidak sampai meliputi hal-hal yang tidak bisa ditangkap oleh panca indera sang pejabat itu maupun yang tidak dapat ia menilainya. Dalam suatu akta jual beli umpamanya bagi setiap orang dianggap pasti bahwa pihak-pihak telah menerangkan bahwa mereka telah mengadakan perjanjian jual beli dan pejabat itu telah menerangkan bahwa A dan B itulah yang telah menandatangani akta itu dan akta itu dibuat pada tanggal tersebut. Yang pasti bahwa pejabat itu benar-benar telah menyatakan dalam akta tersebut bahwa ia telah melihat mendengar dan mengerjakan apa yang tertulis dalam akta itu bilamana hal itu meragukan atau ada redaksi (teks) yang tidak jelas maka diperlukan penafsiran.

### 3. Kekuatan pembuktian materil (*materiel bewijskracht*);

Kekuatan pembuktian materiil meliputi bahwa isi dari keterangan tersebut dianggap benar terhadap siapa yang membuat keterangan itu sedangkan terhadap lain-lain pihak kekuatan pembuktiannya adalah bebas. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Pemalsuan akta dapat diartikan

Sebagai suatu perbuatan yang mempunyai tujuan untuk meniru, menciptakan suatu benda yang sifatnya tidak asli lagi atau membuat suatu benda kehilangan keabsahannya. Sama halnya dengan membuat akta palsu, pemalsuan

akta dapat terjadi terhadap sebagian atau seluruh isi akta juga pada tanda tangan pada si pembuat akta.

### **C. Tugas dan Kewenangan PPAT**

#### **1. Tugas PPAT**

Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat dengan PPAT adalah :

Pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik, pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan

rumah susun. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini, juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT dalam hal ini yang ditunjuk adalah Camat.

PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan pembuatan akta PPAT sebagai bagian dari tugasnya di bidang pendaftaran tanah. Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan tugas PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pemindahan hak atas tanah..<sup>23</sup>

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT di angkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat. Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya, di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, Pejabat notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, semuanya itu sepanjang

---

<sup>23</sup> Baharuddin. *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*. Dalam Jurnal Keadilan Progresif. Vol No. 1 Maret 2014. Halaman 90

pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, di samping itu berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 dikatakan notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat sPembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam PP No 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT. PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan

akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.<sup>24</sup>

PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas repositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Menurut Pasal 1 Undang -Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa definisi Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam Undang- Undang ini.

---

<sup>24</sup> Baharuddin. *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*. Dalam Jurnal Keadilan Progresif. Vol No. 1 Maret 2014. Halaman 91

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan Pejabat Umum yang berwenang dalam bidang pertanahan, dan konsekuensinya akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, dimaksud dengan akta otentik bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, maka Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya serta keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, selama tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain yang kemungkinan akta tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dibatalkan.

Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK Nomor 59/DDA Tahun 1970 yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat laporan bulanan dari akte-akte yang dibuat oleh pejabat tersebut” Laporan tersebut dibuat pada setiap awal bulan dari akta-akta yang dibuat <sup>25</sup>

Mengenai tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

1. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah
2. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain)

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya

---

<sup>25</sup> Tesis. Devi Rahmi.,2016, *Fungsi dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Teluk Kuantan*. Pasca Sajarna Undip. halaman 13

- b. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya
- c. Mengirim laporan akta-akta dibuat setiap awal bulan dari bulan yang sedang berjalan kepada Direktorat Pendaftaran Tanah, Kantor Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah), Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK No 59/DDA/1970.
- d. Melaksanakan segala petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria PPAT juga wajib memperhatikan hak pengawasan yang dilakukan oleh Dirjen Agraria. Dirjen Agraria ini berhak mencabut penunjukan PPAT juga terbukti kegiatan PPAT yang merugikan orang lain. (Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961).

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Menteri Dalam Negeri/Direktur Jendral Agraria jika ia tidak menyelenggarakan kewajibannya tersebut di atas maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal yang terakhir ini ia pun dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya sendiri.

## **2. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Wewenang adalah suatu kuasa, kewenangan merupakan suatu kekuasaan yang dimiliki oleh satu atau beberapa pihak yang keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No.40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris :

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undang dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta

otentik , menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, salinan, dan kutipan akta.<sup>26</sup>

2. Semuanya itu sepanjang akta- akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
3. Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat- surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
  - f. Membuat akta risalah lelang.

Bertitik tolak dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, khususnya Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f, maka pembuatan akta yang mengenai pertanahan juga menjadi wewenang dari notari Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP

---

<sup>26</sup> Baharuddin. *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*. Dalam Jurnal Keadilan Progresif. Vol No. 1 Maret 2014. Halaman 94



No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar-menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian harta bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas , dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Pasal 4 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT):

1. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. Akta tukar-menukar pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Berdasarkan uraian dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, maka dapat diketahui pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi wewenang notaris, hal ini khususnya diatur dalam Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f. Serta menurut uraian di atas diketahui bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta tanah diluar wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar-menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak bersama atas tanah, dan hak atas satuan rumah susun yang tidak terletak di satu wilayah kerja PPAT.

PPAT berwenang membuat akta atas perbuatan-perbuatan tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT juga berwenang menolak membuat akta dalam hal-hal tertentu yang ditentukan oleh Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar- daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2); dan
  2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian
- d. Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya.
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Unsur Tindak Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah Yang Dilakukan PPAT**

Tindak pidana merupakan perbuatan atau rangkaian perbuatan yang dengan perbuatan atau hasil perbuatan tersebut dapat dikenakan pidana. Hukum pidana Belanda terkadang menggunakan istilah *delict* sebagai kata serapan dari bahasa latin yaitu *delictum*. Delik merupakan perbuatan yang merugikan. Maka dari perbuatan itu terdapat ancaman sanksi pidana sebagai konsekuensi perbuatan yang merugikan tersebut agar perbuatan merugikan tersebut tidak dilakukan dan dihindari oleh masyarakat. Ini merupakan maksud tujuan dari tatanan hukum.<sup>27</sup>

Pemalsuan sertifikat hak milik tanah dapat ditinjau dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 dan standar prosedur pelayanan sesuai peraturan kepala BPN nomor 1/2010. Dalam praktiknya, pemalsuan sertifikat tanah dilakukan dalam bentuk manipulasi tanda tangan pejabat yang berwenang maupun dokumen (sertipikat ganda) dalam mengajukan sertifikat tanah, yang konsekuensi hukumnya bisa dipidanakan.

Tindak pidana pemalsuan memiliki arti sebuah kejahatan atau peristiwa pidana yang didalamnya terkandung sebuah ketidak benaran atau ketidak otentikan terhadap hal tertentu, yang dengan hal tersebut nampak seolah-olah benar namun

---

<sup>27</sup> Raisul Muttaqien, 2013, Teori Umum Tentang Hukum dan Negara, Nusa Media, Bandung, halaman.74.

bertentangan dengan sesungguhnya. Pemalsuan juga merupakan tindakan meniru, menambahkan, membuat, mengubah dengan tipu muslihat untuk menyerupai seperti aslinya.<sup>28</sup>

Tindak pidana pemalsuan merupakan pelanggaran terhadap dua norma dasar, yaitu:

1. Kepercayaan (keotentikasian) yang pelakunya dapat pula dimasukkan kedalam golongan kejahatan penipuan.
2. Ketertiban masyarakat, yang dengan perbuatannya merupakan bentuk kejahatan terhadap negara dan ketertiban negara.

Tindak pidana pemalsuan, yaitu baik itu membuat surat palsu seolah-olah asli dan/atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan atau menghilangkan hak seseorang. Ketentuan hukum pidana di dalamnya mengenal beberapa bentuk kejahatan pemalsuan, diantaranya adalah sebagai berikut :<sup>29</sup>

1. Sumpah palsu, sumpah yang dilakukan baik dengan lisan atau tulisan. Dengan lisan yaitu memberikan keterangan di depan pejabat yang diikuti dengan sumpah bahwa akan memberikan pernyataan dengan benar, Dengan tulisan berarti tulisan yang dipergunakan dengan diikuti oleh sumpah;
2. Pemalsuan uang, yang didalamnya termasuk pada pemalsuan uang baik berbentuk logam atau koin, dan juga uang berbentuk kertas;
  1. Pemalsuan materai
  2. Pemalsuan tulisan, yang didalamnya termasuk juga pemalsuan surat, akta, dokumen, tanda tangan orang lain dengan maksud untuk menimbulkan

---

<sup>28</sup> Kartini Siahaan, 2019, "Kedudukan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti pada Tindak Pidana Pemalsuan Surat dalam Proses Peradilan Pidana", Jurnal Recital Vol.1 No.2, Jambi, halaman.76.

hak, menghapus hutang, menyuruh atau digunakan seolah-olah hal tersebut benar adanya.

Pemalsuan yang dilakukan terhadap akta otentik sesungguhnya telah diatur secara *lex specialist* pada Pasal 264 ayat (1) KUHP. Dimana pemalsuan yang dilakukan terhadap akta otentik merupakan bentuk pemalsuan surat yang diperberat. Namun, Pasal 264 ayat (1) KUHP tidak dapat diterapkan dalam kasus yang menjadi pembahasan ini. Hal ini karena yang berwenang membuat akta otentik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan permasalahan dalam pembahasan ini yang membuat adalah pegawai PPAT, sehingga tindak pidana pemalsuan akta otentik yang berupa akta jual beli dalam kasus ini termasuk ke dalam pemalsuan surat dalam bentuk *standard* yang diatur dalam Pasal 263 KUHP yang menentukan:

1. Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan, atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 263 KUHP termuat 2 kejahatan yang masing-masing dirumuskan dalam ayat 1 dan ayat 2. Adapun unsur-unsur tindak pidana yang terdapat dalam rumusan Pasal 263 ayat (1) KUHP adalah sebagai berikut :

Unsur Objektif : Barangsiapa; Perbuatan : membuat surat palsu atau memalsukan surat; dan Objek :

- a. Yang dapat menimbulkan sesuatu hak;
- b. Yang menimbulkan perikatan
- c. Yang menimbulkan pembebasan hutang;
- d. Yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal.

Pemalsuan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Unsur Subjektif :

1. Kesalahan : dengan maksud untuk memakai atau untuk menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu.

Sedangkan pada ayat 2 memuat unsur-unsur sebagai berikut :

Unsur Objektif : Barangsiapa; Perbuatan : memakai dan Objek :

- a. Surat palsu;
- b. Surat yang dipalsukan
- c. Seolah-olah sejati
- d. Pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Unsur Subjektif :

1. Kesalahan : dengan sengaja

Berdasarkan unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP di atas, maka permasalahan yang menjadi pembahasan ini termasuk

dalam pemalsuan surat yang diatur pada Pasal 263 ayat (1) KUHP. Namun, dapat atau tidaknya seseorang dinyatakan memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP, maka diperlukan adanya pembuktian di dalam persidangan.

### **B. Mekanisme Pemeriksaan Terhadap PPAT yang diduga Melakukan Tindak Pemalsuan Akta Peralian Tanah**

Sebagai hukum pidana formil, KUHAP telah menentukan bagaimana cara untuk mempertahankan hukum pidana materil (KUHP) termasuk mekanisme penyidikan.. Artinya tata cara penyidikan tindak pidana tidak terdapat perbedaan antara tindak pidana yang satu dengan yang lain kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Namun, sedikit berbeda dengan tindak pidana pemalsuan surat, termasuk pemalsuan akta sertipikat hak milik tanah, KUHAP telah mengatur sedemikian rupa yang diatur dalam Bab V Bagian Kelima (Pemeriksaan Surat) mulai dari Pasal 47 sampai dengan Pasal 49, sebagian lagi diatur dalam Bab XIV Bagian Kedua (Penyidikan) yang terdiri dari Pasal 131 dan Pasal 132. Olehkarena itu, cara penguraian yang dilakukan penulis dititikberatkan pada hal-hal pokok terkait dengan tindak pidana pemalsuan akta sertipikat hak milik.

Pejabat penyidik ialah yang berwenang melakukan pemeriksaan surat palsu atau tulisan palsu sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 132 ayat (1) KUHAP sebagai berikut: “Dalam hal diterima pengaduan bahwa sesuatu surat atau tulisan palsu atau dipalsukan atau diduga palsu oleh penyidik , maka untuk kepentingan penyidikan, oleh penyidik dapat dimintakan keterangan mengenai hal itu dari orang ahli”. Pasal tersebut menentukan hak dan wewenang penyidik untuk memeriksa



surat atau tulisan palsu yaitu ketika penyidik menerima pengaduan dari seseorang tentang adanya surat atau tulisan palsu atau dipalsukan, terbit hak penyidik melakukan pemeriksaan atas pengaduan dimaksud.

1. Apabila surat atau tulisan palsu atau yang dipalsukan itu langsung dibawa dan diserahkan pengadu kepada penyidik, tata cara pemeriksaan yang dapat dilakukan:
  - a. Memeriksa sendiri kebenarannya, apakah surat atau tulisan itu palsu atau dipalsukan;
  - b. Jika memerlukan bantuan ahli, penyidik dapat minta keterangan tentang kepalsuan surat atau tulisan itu dari “seorang ahli” yang mempunyai keahlian khusus untuk itu.

Penyidik yang menangani perkara sendiri yang menentukan keaslian sertipikat hak milik tanah tersebut, apakah ada pemalsuan dari nama, tandaangan, cap/stempel, atau hasil *scanner* dan dari sistematika penulisan sertipikat tanah hak milik dari Buku Tanah dan Surat Ukur sebagaimana telah dijelaskan penulis diatas. Penentuan keaslian sertipikat ini dilakukan penyidik secara kasat mata atau membandingkan sertipikat yang diduga dipalsukan dengan sertipikat lain yang asli.

## 2. Laboratorium Forensik Kepolisian Negara Republik Indonesia

Untuk pemeriksaan sertipikat hak milik tanah melalui Laboratorium Forensik Kepolisian Pasal 9 ayat (1) Perkap Laboratorium Forensik telah menentukan pihak-pihak yang dapat mengajukan pemeriksaan tersebut yaitu

- 1) Penyidik Polri;
- 2) PPNS;

- 3) Kejaksaan;
- 4) Pengadilan;
- 5) POM TNI; dan
- 6) Instansi lain sesuai dengan lingkup kewenangannya.

Dan pada ayat (2) huruf c angka 1 dan 2 ditentukan hal-hal yang dapat diperiksa oleh Laboratorium Forensi Kepolisian yaitu tanda tangan, tulisan tangan, material dokumen, produk cetak (cap stempel, belangko, materai, tulisan ketik, dan tulisan cetak).

1. Perkap Laboratorium Forensik menetapkan tata cara permintaan pemeriksaan laboratories kriminalistik barang bukti yaitu:
  - a) Kepala kesatuan kewilayahan atau kepala/pimpinan instansi, mengajukan permintaan pemeriksaan laboratories kriminalistik barang bukti secara tertulis kepada Kalabfor Polri, dengan menjelaskan maksud dan tujuan pemeriksaan; dan
  - b) Permintaan tertulis tersebut wajib dilengkapi persyaratan formal dan teknis sesuai dengan jenis pemeriksaan.

Persyaratan formal dan teknis untuk pemeriksaan barang bukti dokumen yang dimaksud Pasal 10 ayat (1) huruf b disebutkan dalam Pasal 80, Pasal 81 dan Pasal 82, berturut-turut sebagai berikut:

#### Pasal 80 Perkap Laboratorium Forensik

1. Pemeriksaan barang bukti dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 wajib memenuhi persyaratan formal sebagai berikut:
  - a. Permintaan tertulis dari kepala kesatuan kewilayahan atau kepala/pimpinan

- instansi;
  - b. Laporan polisi;
  - c. BAP (Berita Acara Pemeriksaan) saksi/tersangka atau laporan kemajuan;
  - d. BA (Berita Acara) pengambilan, penyitaan dan pembungkusan barang bukti;  
dan
  - e. Otentikasi dokumen pembanding.
2. Pemeriksaan barang bukti dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 wajib memenuhi persyaratan teknis sebagai berikut:
- a. Dokumen asli yang dikirimkan adalah dokumen asli bukan merupakan tindasan karbon, faks atau fotokopi;
  - b. Dokumen bukti dilengkapi dengan dokumen pembanding *collected* dan *requested* yang *valid*;
  - c. Dokumen bukti berupa fotokopi hanya dapat diperiksa apabila tujuan pemeriksaan adalah untuk mengetahui apakah dokumen bukti merupakan fotokopi dari dokumen pembanding;
  - d. Untuk pemeriksaan fisik dokumen antara lain penghapusan, perubahan, penambahan/penyisipan atau ketidakwajaran lainnya cukup dikirim dokumen buktinya saja; dan
  - e. Seluruh dokumen dikumpulkan dalam 1 (satu) amplop, tidak boleh dilipat, dibungkus, diikat, disegel, dan segera dikirim ke Labor Polri.

#### Pasal 81 Perkap Laboratorium Forensi

1. Dokumen pembanding *collected* yang *valid* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf b adalah dokumen pembanding yang dikumpulkan dari dokumen

yang sudah ada/pernah dibuat sebelumnya:

- a. Keabsahan dokumen diakui oleh pembuat dokumen (apabila masih hidup);
- b. Tahun pembuatan diusahakan berada dalam waktu 5 (lima) tahun sebelum/sesudah tahun pembuatan dokumen bukti, diutamakan yang mendekati atau sama dengan tahun dokumen bukti; dan
- c. Kondisi pembuatannya diusakan sama dengan kondisi pembuatan dokumen bukti, misalnya alat tulis yang digunakan, posisinya di atas materai atau tidak dan lain-lain; dan
- d. Paling sedikit 3 (tiga) buah pembanding yang memiliki unsur grafis yang konstan.

2. Dokumen *pembanding Requested* yang valid sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf b adalah dokumen pembanding yang dibuat di hadapan penyidik.

- e. Pembuatannya diusahakan dalam kondisi yang sama dengan pembuatan dokumen bukti, misalnya alat tulis yang digunakan, alas untuk menulis, ruang tanda tangan, posisinya diatas materai atau tidak dan lain-lainnya; dan
- f. Paling sedikit 6 (enam) buah pembanding yang memiliki unsur grafis yang konstan.

Persyaratan formal dan teknis untuk pemeriksaan barang bukti produk cetak pada Pasal 84 sama dengan persyaratan formal dan teknis untuk pemeriksaan barang bukti dokumen. Persyaratan lain untuk pemeriksaan barang bukti produk cetak terdapat pada Pasal 85 sebagai berikut:

1. Produk cetak pembanding *collected* yang valid sebagaimana dalam Pasal 84 ayat (2) huruf b adalah produk cetak pembanding yang dikumpulkan dari dokumen

yang sudah ada/pehah dibuat sebelumnya, antara lain:

a. Produk cetak pembandingan *collected* cap stempel:

1. Cap stempel yang terdapat pada arsip-arsip dokumen paling sedikit 3 (tiga) buah;
2. Tahun pembuatan dokumen diusahakan sama atau berdekatan dengan tahun pembuatan cap stempel bukti; dan
3. Apabila tidak didapatkan cap stempel pembandingan, dapat dikirimkan stempel dan bantalannya yang diduga digunakan untuk cap stempel bukti.

b. Produk cetak pembandingan *collected* cetakan/blanko:

1. Cetakan/blanko asli paling sedikit 3 (tiga) buah; dan atau
2. Cetakan/blanko specimen sebanyak 1 (satu) buah.

3. Paling sedikit 3 (tiga) lembar; dan
4. Apabila tidak dapat diperoleh arsip-arsip surat atau dokumen resmi, maka dapat dikirimkan mesin ketiknya

c. Produk cetak pembanding *collected* tulisan cetak:

1. Diambil dari hasil cetakan yang sudah ada; dan
2. Paling sedikit 3 (tiga) lembar.

2. Dokumen pembanding *requested* yang valid sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (2) huruf b adalah dokumen pembanding yang dibuat di hadapan penyidik, yaitu:

d. Produk cetak pembanding *requested* cap stempel;

1. Contoh cap stempel dibuat pada kertas putih HVS (kertas ketik) dengan warna tinta diusahakan sama dengan cap stempel bukti; dan
2. Paling sedikit 5 (lima) buah.

e. Produk cetak pembanding *requested* cetakan/blanko tidak diperlukan;

f. Produk cetak pembanding *requested* tulisan ketik;

1. Format tulisan ketik contoh dibuat sama seperti tulisan ketik bukti, contoh: mengetik suatu artikel atau mengetik semua huruf, angka dan tanda baca, pada mesin ketik; dan
2. Paling sedikit 3 (tiga) lembar.

g. Produk cetak pembanding *requested* tulisan cetak;

1. Contoh tulisan cetak dibuat pada kertas dan dengan tinta yang diusahakan sama dengan tulisan cetak bukti, sehingga diperoleh kualitasnya sama dengan tulisan cetak bukti; dan

2. Paling sedikit 3 (tiga) lembar.
3. Kepala Badan Pertanahan Nasional; Pasal 19 UUPA dan Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah menentukan bahwa penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional, pada tingkat Kabupaten/Kotamadya kantor Badan Pertanahan dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan.

### 3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam PeraturanPembuat Akta Tanah pada Pasal 37 s/d 40 (pemindahan hak), Pasal44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama) dan Pasal 62 (*sanksi administrative* jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku). Pasal 29 ayat (1) Perkap Manajemen Penyidikan Surat panggilan untuk menghadirkan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan PejabatPembuat Akta Tanah oleh penyidik dapat diberikan secara langsungatau melalui instansi, namun pada ayat (2) sebelum surat panggilan tersebut dikirim, demi kelancaran pemeriksaan, penyidikmelakukan koodinasi dengan ahli guna keperluan:

1. Memberikan informasi awal tentang perkara yang sedang disidik;
2. Memberikan informasi tentang penjelasan yang diharapkan dari ahli; dan
3. Untuk menentukan waktu dan tempat pemeriksaan saksi.

Apabila ahli bersedia hadir untuk memberikan keterangan tanpa surat panggilan, surat panggilan dapat dibuat dan ditandatangani oleh penyidik dan ahli, sesaat sebelum pemeriksaan dilakukan (Pasal 30 Perkap Manajemen Penyidikan).

Penyidik dalam memeriksa keterangan ahli Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, harus memperhatikan 2 cara yaitu :

a Keterangan Langsung di Hadapan Penyidik.

Dalam hal ini ahli dipanggil menghadap penyidik untuk memberi keterangan “langsung” di hadapan pemeriksaan penyidik, sesuai dengan keahlian khusus yang dimilikinya.

4. Sifat keterangan yang diberikan menurut “pengetahuan”. Jadi, Berbeda dengan keterangan saksi. Keterangan saksi berupa apa yang ia lihat, ia dengar atau ia alami sendiri dengan menyebut alasan pengetahuannya. Sedang sifat keterangan ahli, semata- mata didasarkan pada “pengetahuan” yang khusus dimiliki sesuai dengan bidang keahliannya.
5. Sebelum dilakukan pemeriksaan mengucapkan “sumpah” atau “janji”. Mengangkat sumpah atau mengucapkan janji di muka penyidik, yang berisi: bahwa ia akan memberi keterangan “menurut pengetahuannya” yang sebaik-baiknya (Pasal 120 ayat (2) KUHAP). Kemudian penyidik/penyidik pembantu menuangkan keterangan yang diberikan ahli ke dalam berita acara pemeriksaan ahli<sup>49</sup>. Sumpah atau janji merupakan perbedaan antara ahli dengan saksi. Jika ahli harus “bersumpah” atau mengucapkan janji sebelum memberi keterangan, sebaliknya prinsip pemeriksaan saksi dimukapenyidik, “tidak disumpah”.
6. Ahli dapat menolak untuk memberikan keterangan yang diminta apabila harkat martabat, pekerjaan atau jabatannya mewajibkannya menyimpan rahasia (Pasal 120 ayat (2) KUHAP)

b. Bentuk Keterangan Tertulis.



Pendapat ahli yang dimintakan penyidik dituangkan dalam “bentuk tertulis” diatur dalam Pasal 133 KUHAP. Cara meminta keterangan kepada ahli dengan “tertulis”. Dalam surat permintaan keterangan, penyidik menyebutkan dengan tegas pemeriksaan apa yang dikehendaki penyidik kepada ahli. 49 Pasal 65 ayat (2) Perkap Manajemen Penyidikan.<sup>30</sup> Akan tetapi, apabila surat palsu atau tulisan palsu yang diadukan itu berada pada tangan orang lain, dan untuk pemeriksaan selanjutnya penyidik memerlukan penyitaan atas surat tersebut, untuk itu dia harus menempuh prosedur biasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 129 KUHAP, setelah lebih dulu mendapat “surat izin” dari Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Dalam keadaan timbul dugaan kuat tentang adanya surat palsu atau yang dipalsukan maka dalam rangka tindakan penyidikan:

- a. Penyidik meminta “surat izin” dari Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Di sini cukup surat izin, bukan surat izin khusus.

- b. Dengan kekuatan surat izin Ketua Pengadilan Negeri, penyidik:

- 1) Dapat mendatangi pejabat penyimpan umum di tempat mana surat asli yang dipalsukan itu disimpan. Yang dimaksud dengan pejabat penyimpan umum dalam ketentuan ini, dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 132 ayat (2), yang berbunyi yang dimaksud dengan pejabat penyimpan umum antara lain adalah pejabat yang berwenang dari arsip negara, catatan sipil, balai harta peninggalan, notaries sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>30</sup> M. Yahya Harahap. 2017. Jakarta *Cit.*, halaman 146 – 148

Termasuk juga Kepala Kantor Pertanahan Nasional yang mendapat wewenang dari undang-undang UUPA dan PP Pendaftaran Tanah.

- 2) Di samping dapat mendatangi, penyidik dapat juga “meminta” kepada pejabat penyimpanan umum supaya mengirimkan “surat asli” yang disimpannya kepada penyidik. Surat asli yang diminta tersebut akan dipergunakan penyidik sebagai bahan perbandingan dengan surat palsu atau yang dipalsukan yang ada di tangan penyidik.
- 3) Jika surat atau daftar yang diminta penyidik kepada pejabat penyimpanan umum tidak dipenuhi atau tidak dikirimkan sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam surat permintaan, dan kelalaian atau penolakan pengiriman tadi tanpa alasan yang sah, penyidik berwenang “mengambil langsung” surat atau daftar itu dari tangan pejabat penyimpanan umum.
- 4) Atas penerimaan pengiriman surat atau daftar tadi dari pejabat penyimpanan umum kepada penyidik, untuk itu penyidik harus menyerahkan “tanda penerimaan”.
- 5) Kewajiban pejabat penyimpanan umum terhadap permintaan penyidik dalam pemeriksaan surat palsu atau yang dipalsukan, antara lain:
  - a) Pejabat penyimpanan umum “wajib” mengirimkan “surat asli” yang disimpannya itu kepada penyidik yang meminta. Apabila dialai atau ingkar untuk mengirimkan tanpa alasan yang sah, penyidik dapat langsung mengambilnya dari tempat penyimpanan.
  - b) Apabila surat atau daftar asli yang diminta tersebut merupakan bagian yang tak terpisahkan dari bagian aslinya, pejabat penyimpanan umum

harus mengirimkan keseluruhannya, sesuai dengan jangka waktu yang disebutkan dalam permintaan penyidik.

- c) Disamping itu, apabila pejabat penyimpan umum memenuhi permintaan pengiriman surat asli dimaksud kepada penyidik, harus membuat “salinan surat asli” sebagai pengganti yang asli, selama surat aslinya masih belum kembali dari tangan penyidik.
  - d) Di bagian bawah surat salinan tersebut, pejabat penyimpan umum membuat catatan berupa penjelasan sebab-sebab dibuatnya surat salinan yang bersangkutan.
- 6) Biaya yang diperlukan dalam penyelesaian pemeriksaan surat palsu.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 132 ayat (6) KUHAP, semua pengeluaran biaya untuk penyelesaian tersebut baik yang merupakan biaya pembuatan surat salinan dan biaya pengiriman dibebankan sepenuhnya sebagai biaya perkara. Apabila dalam Pasal 132 ayat (1) KUHAP mengatur tentang penyidikan pemalsuan surat karena diawali dengan pengaduan, bagaimana bila penyidikan tindak pidana pemalsuan surat diawali dengan tertangkap tangan. Sebagaimana telah dinyatakan penulis di awal sub bab ini, bahwa KUHAP tidak mengatur penyidikan satu per satu tindak pidana. Tetapi berlaku untuk semua tindak pidana kecuali dikatakan lain oleh undang-undang. Tertangkap tangan atau *heterdaad* ( *ontdekking op heterdaad* ) seperti yang dijelaskan Pasal 1 butir 19 adalah tertangkapnya seseorang pada waktu:

1. Sedang melakukan tindak pidana atau tengah melakukan tindak pidana, pelaku dipergoki oleh orang lain.

2. Atau dengan segera sesudah beberapa saat tindak pidana itu dilakukan.

Perkap Manajemen Penyidikan pada Pasal 34 ayat (1), (2), (3) dan (4) yang mengatur mekanisme dalam hal tertangkap tangan, tindakan penangkapan dapat dilakukan oleh petugas dengan tanpa dilengkapi surat perintah penangkapan atau surat perintah tugas. Petugas tersebut setelah melakukan penangkapan segera menyerahkan tersangka dan barang bukti kepada penyidik/penyidik pembantu kepolisian terdekat. Berdasarkan Pasal 111 ayat (2) KUHAP, setelah menerima penyerahan tersangka penyidik atau penyidik wajib segera melakukan pemeriksaan dan tindakan lain dalam rangka penyidikan karena tersangka berhak segera mendapat pemeriksaan oleh penyidik dan selanjutnya dapat diajukan kepada penuntut umum (Pasal 50 ayat (1) KUHAP). Penyidik/penyidik pembantu tersebut setelah menerima penyerahan tersangka dan barang bukti wajib membuat berita acara penerimaan/penyerahan dan berita acara penangkapan. Apabila yang melakukan tangkap tangan adalah penyidik/penyidik pembantu, penyidik/penyidik pembantu tersebut wajib segera membuat berita acara penangkapan.

Terhadap sertipikat hak milik tanah yang dipalsukan oleh pelaku tindak pidana pemalsuan penyidik akan melakukan penyitaan untuk keperluan penyidikan. Menurut Pasal 1 angka 16 KUHAP Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan.

Dalam melakukan penyitaan hanya penyidik yang dapat melakukannya (Pasal 38 ayat (1) KUHAP) atau penyidik pembantu (Pasal 60 Perkap Manajemen Penyidikan) dan atas perintah penyidik penyelidik juga dapat melakukan penyitaan (Pasal 5 ayat (1) huruf b angka 1 KUHAP). Objek dari tindakan penyitaan yang dilakukan penyidik adalah (Pasal 39 ayat (1) dan (2) KUHAP):

1. Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebahagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana;
2. Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;
3. Benda yang dipergunakan untuk menghalang-halangi penyidikan tindak pidana;
4. Benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana;
5. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.
6. Benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau karena pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili perkara pidana, sepanjang memenuhi ketentuan ayat (1).
7. Dalam hal tertangkap tangan penyidik dapat menyita benda dan alat yang ternyata atau yang patut diduga telah dipergunakan untuk melakukan tindak pidana atau benda lain yang dapat dipakai sebagai barang bukti (Pasal 40 KUHAP).
8. Dalam hal tertangkap tangan penyidik berwenang menyita paket atau surat atau benda yang pengangkutannya atau pengirimannya dilakukan oleh antor

pos dan telekomunikasi, jawatan atau perusahaan komunikasi atau pengangkutan, sepanjang paket, surat atau benda tersebut diperuntukan bagi tersangka atau yang berasal daripadanya dan untuk itu kepada tersangka dan atau kepada pejabat kantor pos dan telekomunikasi, jawatan atau perusahaan komunikasi atau pengangkutan yang bersangkutan, harus diberikan surat tanda penerimaan (Pasal 41 KUHAP).

Bentuk dan tata cara penyitaan yang dilakukan oleh penyidik, M. Yahya Harahap menjelaskannya ke dalam 6 bentuk, 2 diantaranya terkait dengan bentuk dan tata cara penyitaan terhadap surat yaitu:

1. Penyitaan surat atau tulisan lain;

Penyitaan surat secara tidak langsung melalui perintah penyidik seperti yang diatur dalam Pasal 42 ayat (2) KUHAP. Maka pada Pasal 43 KUHAP, diatur pula bentuk dan cara penyitaan surat-surat lain di luar surat-surat yang disebut pada Pasal 41 dan Pasal 42 ayat (2) KUHAP. Yang dimaksud dengan surat atau tulisan lain pada Pasal 43 adalah surat atau tulisan yang “disimpan” atau “dikuasai” oleh orang tertentu, di mana orang tertentu yang menyimpan atau menguasai surat itu, “diwajibkan merahasiakannya” oleh undang-undang. Misalnya, seorang notaries adalah pejabat atau orang tertentu yang menyimpan dan menguasai akta testamen, dan oleh undang-undang diwajibkan untuk merahasiakan isinya. Akan tetapi harus diingat, kepada kelompok surat atau tulisan ini tidak termasuk surat atau tulisan yang menyangkut “rahasia negara”. Surat atau tulisan yang menyangkut rahasia negara “tidak takluk” kepada ketentuan Pasal 43 KUHAP. Oleh karenanya,

Pasal 43 tidak dapat diperlakukan sepanjang tulisan atau surat yang menyangkut rahasia negara. Atau kalau dibalik, Pasal 43 hanya dapat diterapkan terhadap surat dan tulisan yang “tidak” menyangkut rahasia negara. Mengenai syarat dan cara penyitaannya:

Hanya dapat disita atas persetujuan mereka yang dibebani kewajiban oleh undang-undang untuk merahasiakan. Misalnya akta notaries atau sertipikat, hanya dapat disita atas persetujuan notaries atau pejabat agrarian yang bersangkutan, Atas “izin khusus” Ketua Pengadilan Negeri, jika tidak ada persetujuandari mereka.

Jika mereka yang berkewajiban menurut undang-undang untuk merahasiakan surat atau tulisan itu “setuju atas penyitaan” yang dilakukan penyidik, penyitaan dapat dilakukan “tanpa surat izin” Ketua Pengadilan Negeri. Akan tetapi, kalau mereka yang berkewajiban menurut undang-undang untuk merahasiakan “tidak setuju” atas penyitaan yang akan dilakukan penyidik, dalam hal seperti ini penyitaan hanya dapat dilakukan “atas izin khusus” Ketua Pengadilan Negeri setempat.

2. Penyitaan minuta akta notaries berpedoman kepada surat Mahkamah Agung/Pemb/3429/86 dan Pasal 43 KUHAP. Mengenai masalah ini dapat dikemukakan pedoman berikut:

Ketua Pengadilan Negeri harus benar-benar mempertimbangkan “relevansi” dan “urgensi” penyitaan secara objektif berdasar Pasal 39 KUHAP. Pemberian izin khusus Ketua Pengadilan Negeri atas penyitaan Minuta Akta Notaris, berpedoman kepada petunjuk teknis dan operasional yang digariskan

dalam Surat MA No. MA/Pemb/3429/86 (12 April 1986), antara lain menjelaskan:

Pada prinsipnya minuta akta menurut Pasal 40 PJN hanya boleh diperlihatkan atau diberitahu kepada orang yang berkepentingan langsung. Sehubungan dengan itu, notaris berada dalam posisi sulit menghadapi proses pidana yang dihadapkan kepadanya. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 43 KUHAP, lebih tinggi tingkatannya dari PJN, oleh karena itu, apa yang diatur dalam Pasal 40 PJN selayaknya tunduk kepada penyitaan yang diatur dalam KUHAP. Selanjutnya, Minuta Akta yang disimpan oleh notaris, pada umumnya dianggap sebagai arsip negara. Oleh karena Minuta Akta ditafsirkan berkedudukan sebagai Arsip Negara atau melekat padanya “rahasia jabatan” notaris, pemberian izin oleh Ketua Pengadilan Negeri, merujuk kepada ketentuan Pasal 43 KUHAP: penyitaan harus berdasar Izin Khusus Ketua Pengadilan Negeri. Dari penjelasan di atas dapat dikemukakan petunjuk sebagai pedoman:

- a. Tidak tepat pendapat yang menyatakan Minuta Akta tidak bisa disita,
- b. Berdasarkan Pasal 43 KUHAP dikaitkan dengan Surat Mahkamah Agung

No. MA/Pemb/3429/86 (12 April):

- 1) Penyidik dapat meminta izin kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menyita Minuta Akta,
- 2) Untuk itu, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Izin Khusus yang dituangkan dalam Penetapan.

Penyitaan dalam hal ini tidak terlepas kaitannya dengan kewajibannotaris menyimpan Minuta dimaksud, sehingga wujud penyitaan yang dibenarkan terbatas



pada kebolehan penyidik untuk “menyalin” atau memfotokopinya.

### **C. Hambatan Dalam Pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah**

Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban operasional PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bab IX tentang pembinaan dan pengawasan dalam pasal 65 dan pasal 66 ayat (3) yaitu:

Pasal 65 menyatakan:<sup>31</sup>

*“Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan; dan Pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan;”*

Untuk melaksanakan perintah undang-undang dalam melakukan penyidikan tindak pidana pemalsuan akta sertipikat hak milik tanah, adanya hambatan dan kendala yang dihadapi oleh tim pemeriksaan. Menurut Lawrence M. Friedman bahwa efektif dan berhasil tidaknya penerapan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum, substansi hukum, budaya hukum.<sup>32</sup>

#### *1. Struktur Hukum (Legal Structure)*

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Seberapa baiknya sebuah norma perundang-undangan bila tidak disokong dengan alat penegak hukum yang baik akan percuma. Sehingga dapat ditegaskan bahwa

---

<sup>31</sup> Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 65

<sup>32</sup> Lawrence M. Friedman, Loc.cit., halaman 12

faktor penegak hukum memiliki posisi penting dalam mengefektifkan hukum. Struktur hukum menunjukkan bagaimana lembaga atau badan hukum penegak berjalan sesuai dengan ketentuannya serta proses hukum itu berjalan<sup>33</sup>.

## 2. Substansi Hukum

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem substansial yang menjadi patokan bisa atau tidaknya hukum itu diterapkan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang meliputi keputusan yang mereka keluarkan, kebijakan baru yang mereka susun. Substansi juga meliputi hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya kaidah yang ada dalam kitab undang-undang (*law books*). Bisa atau tidaknya suatu tindakan dikenakan sanksi hukum apabila perbuatan tersebut telah mendapatkan pengaturannya dalam perundang-undangan.<sup>34</sup>

## 3. Budaya Hukum

Kultur hukum menurut pendapat Lawrence M. Friedman adalah perilaku manusia mengenai hukum dan sistem hukum kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah nuansa pertimbangan sosial dan ketahanan sosial yang menjadi dasar ketentuan bagaimana hukum dimanfaatkan, ditepis, atau diselewengkan. Budaya hukum erat hubungannya dengan pengertian kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi pengertian akan kesadaran hukum masyarakat maka akan terbentuknya budaya hukum yang patut dan dapat merubah pola pikir (*mindset*) masyarakat perihal hukum yang berlaku selama ini. Secara sederhana,

---

<sup>33</sup> Lawrence M. Friedman, Loc.cit., halaman 13

<sup>34</sup> Lawrence M. Friedman, Loc.cit., halaman 14

tingkat ketaatan masyarakat terhadap hukum berlagak sebagai salah satu indikator berfungsinya hukum. Kultur hukum berhubungan erat dengan budaya hukum yang merupakan bentuk dari sikap manusia (termasuk budaya hukum badan penegak hukumnya dan budaya hukum suatu organisasi atau lembaga hukum) terhadap hukum dan sistem hukum. Tanpa adanya dukungan budaya hukum oleh orang-orang yang tersangkut dalam sistem dan masyarakat maka peraturan hukum tidak akan berjalan secara efektif.<sup>35</sup>

Pada proses pemeriksaan penyidik kepolisian menghadapi beberapa hambatan yang kemudian penulis padukan dengan literature, sebagai berikut:

#### 1. Faktor Hukum

Ketentuan peraturan yang mengatur tentang tindakan penyidikan oleh penyidik tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kemajuan Negara Republik Indonesia. Namun Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan adanya Peraturan Kapolri Nomor 14 Tahun 2012 tentang Manajemen Penyidikan Tindak Pidana, yang dibentuk namun tetap berpatokan pada KUHAP, sebagai suatu upaya kepolisian yang dilakukan untuk mengantisipasi perkembangan- perkembangan tindak pidana yang terjadi, tidak menunggu diadakan perubahan perundang- undangan.

#### 2. Faktor Sumber Daya Manusia

Jenjang pendidikan memainkan peranan yang sangat vital dalam membentuk kualitas seseorang. Idealnya seseorang yang berkualitas pendidikan yang baik akan tergambar melalui perilaku orang tersebut. Dalam konteks ini, seorang polisi dituntut dapat memahami modus operandi kejahatan yang terus berkembang

---

<sup>35</sup> Lawrence M. Friedman, *Loc.cit.*, halaman 16

dan mengetahui perangkat hukum yang hendak diancamkan kepada pelaku tindak pidana. Untuk melakukannya maka kualifikasi pendidikan sangat dibutuhkan. Sebagai contoh ketika seorang melapor terjadinya pemalsuan sertipikat tanah apakah penyidik akan menetapkan pasal pemalsuan surat atau penipuan.

### 3. Rumitnya prosedur untuk penyidikan Pejabat.

Pemeriksaan pada pejabat berbeda dengan pemeriksaan yang dilakukan kepolisian pada orang yang tidak mempunyai kedudukan atau jabatan, sebab pemeriksaan pejabat memerlukan izin tertentu. Terhambatnya proses penyidikan terhadap pejabat Negara mempengaruhi proses penyidikan terhadap tindak pidana pemalsuan akta sertipikat hak milik tanah.

### 4. Faktor Keterangan Tersangka dan Saksi

Keterangan dari tersangka sangat diperlukan dalam pelaksanaan penyidikan guna mencapai suatu kepastian hukum. Keterangan tersangka pada saat pemeriksaan terkadang memberikan keterangan yang berbelit-belit sehingga membingungkan pihak penyidik dalam melakukan proses penyidikan.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Unsur Tindak Pidana Pemalsuan Akta Peralihan Tanah Yang Dilakukan PPAT. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP tentang perbuatan pemalsuan surat ditambah dengan pasal-pasal lain yang berkaitan dengan proses awal mula terjadinya tindak pidana pemalsuan tersebut (Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP tentang perbuatan pidana yang dilakukan secara turut serta) sebagaimana hal tersebut dibuat oleh jaksa penuntut umum di dalam surat dakwaannya. Pemalsuan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian.
2. Sebagai hukum pidana formil, KUHAP telah menentukan bagaimana cara untuk mempertahankan hukum pidana materil (KUHP) termasuk mekanisme penyidikan.. Artinya tata cara penyidikan tindak pidana tidak terdapat perbedaan antara tindak pidana yang satu dengan yang lain kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Namun, sedikit berbeda dengan tindak pidana pemalsuan surat, termasuk pemalsuan akta sertipikat hak milik tanah, KUHAP telah mengatur sedemikian rupa yang diatur dalam Bab V Bagian Kelima (Pemeriksaan Surat) mulai dari Pasal 47 sampai dengan Pasal 49, sebagian lagi diatur dalam Bab XIV Bagian Kedua (Penyidikan) yang terdiri dari Pasal 131 dan Pasal 132. Oleh karena itu, cara penguraian yang dilakukan penulis dititikberatkan pada hal-hal pokok terkait dengan tindak

pidana pemalsuan akta sertipikat hak milik.

3. Serta melakukan rangkaian tindakan penyidikan dan pemeriksaan terhadap PPAT yang diduga melakukan tindak pidana pemalsuan :

a. Faktor Hukum

Ketentuan peraturan yang mengatur tentang tindakan penyidikan oleh penyidik tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kemajuan Negara Republik Indonesia.

b. Faktor Sumber Daya Manusia

Jenjang pendidikan memainkan peranan yang sangat vital dalam membentuk kualitas seseorang.

c. Rumitnya prosedur untuk penyidikan Pejabat

Pemeriksaan pada pejabat berbeda dengan pemeriksaan yang dilakukan kepolisian pada orang yang tidak mempunyai kedudukan atau jabatan, sebab pemeriksaan pejabat memerlukan izin tertentu.

d. Faktor Keterangan Tersangka dan Saksi

Dalam proses penanganan perkara tindak pidana pemalsuan sertipikat tanah, keterangan dari tersangka sangat diperlukan dalam pelaksanaan penyidikan guna mencapai suatu kepastian hukum.

**B. Saran**

1. Melakukan pengecekan ke kantor Badan Pertanahan Nasional di wilayah keberadaan tanah secara berkala baik pada saat melakukan pembelian tanah atau setelah memiliki tanah tersebut.
2. Penyidik dapat mengadakan kerja sama dengan pihak Badan Pertanahan Nasional dan Laboratorium Forensik sehingga ketika mendapati tindak pidana aktasertifikat hak milik tanah dapat sesegera mungkin terselesaikan.
3. Melakukan perubahan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan terkait hukum materil maupun formil dan peningkatan sumber daya manusia di jajaran Kepolisian Negara Republik Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

Adami Chazawi dan Ardi Ferdian. 2016. *Tindak Pidana Pemalsuan*. Jakarta : RajaGrafindo Persada

Chazawi, Adanu, dan Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

Diantha, I Made Pasek, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016.

Erwin Asmadi, 2020, *Ilmu Kedokteran Kehakiman*, Cetakan Pertama PT Bunda Media Group

Erwin Asmadi, 2013, *Pembuktian Tindak Pidana Teroris*, Medan Softmedia

Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah: Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, dan Balik Nama; Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet.2.V Mandar Maju, Bandung.

Ida Hanifa, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir* Medan Pustaka Prima

Ishaq, 2017. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta

Mhd Teguh Syuhada Lubis, 2020, *Hukum pembuktian dalam peradilan di Indonesia*

Samsaimun, *Peraturan Pejabat PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* Cet.4, Prenadamedia, Jakarta, 2016.

### B. INTERNET

Kamus Besar Bahasa Indonesia Kamus Versi Online/Daring (dalam jaringan), <https://kbbi.web.id/tanah>, dikunjungi pada tanggal 20 September 2018 pukul 18.36 WIB.

Tinjauan Pustaka Hak Milik Atas Tanah, melalui “<http://e-journal.ujay.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf>”



Tinjauan Pustaka Pendaftaran' Tanah, melalui <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/29293/4/Chapter%2011.pdf>

Tinjauan Pustaka Tentang Pendaftaran Tanah, melalui <http://digilib.unila.ac.id/7533/1/1/BAB%2011.pdf>

### C. ARTIKEL ILMIAH

Rahmia Rachman, Ahmad Aswar Rowa, Hasnawati. Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Agustus 2022.

Iqbal, Muhamad. *"Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interaksi Manusia."* Literasi Hukum 3.2 (2019): 1-9.

Jhon Tyson Pelawi, Syafrudin Kallo, M., Hamdan dan Suhaidi, *Tindak Pidana Pendaftaran Sertifikat Hak Milik No. 70/SIDOMULYO Menggunakan Alas Hak'Dasar Palsu No. 168/3/MT/1979 Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Putusan Nomor 646/PID/2013/PT.Mdn)*, USU Law Journal, Volume 3 Nomor 3 November 2015.

Hendri Maitunaldi, *Pelaksanaan Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Tanda Tangan Dalam Suatu Akta Otentik Yang Menimbulkan Suatu Hak.* Jurnal.

Muh. Riezyad R. *Tinjauan Yuridis Terhadap Delik Pemalsuan Surat Sertifikat Tanah,* Skripsi Tahun 2013.

### D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1945 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1979 Tentang Pendaftaran Tanahh.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberiandan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.